



**JE HUIS ZELF
VERHUREN?**

**GIJ.
KUNT.
DA.**

Inhoud

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

- | | |
|--|----|
| 1. De voorwaarden waaraan je woning moet voldoen | 3 |
| 2. Ken je pand | 5 |
| 3. De huurpijs bepalen | 7 |
| 4. Verhuur bekendmaken | 9 |
| 5. Promotie | 12 |

Wat te doen tijdens de zoektocht naar een huurder?

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. Voor het bezoek | 13 |
| 2. Tijdens het bezoek | 14 |

Hoera, een huurder!

- | | |
|------------------------|----|
| 1. De huurovereenkomst | 15 |
| 2. Registratie | 18 |

De woning is verhuurd, wat nu?

- | | |
|---|----|
| 1. Onderhoud van de huurwoning | 19 |
| 2. Wat als... je huurder (niet) heel de periode blijft? | 21 |

Checklists

- | | |
|---|----|
| 1. Voorwaarden voor verhuur van de woning | 22 |
| 2. Informatie voor bekendmaking | 23 |
| 3. De huurovereenkomst | 24 |

Verhuurgids

Je wil je woning graag verhuren, maar je weet niet waar te beginnen? Geen nood! Wij gidsen je met plezier door het verhuurproces. Dit spannende moment heeft wat begeleiding nodig, zo verloopt alles vlot en kom je zeker niet voor verrassingen te staan. Tijdens dit verhuurproces heb jij alle controle over de verhuur, wij staan je enkel bij met enkele handige tools en bundels die het je net wat gemakkelijker en overzichtelijker maken. Zo zorgen we eventueel voor een fotograaf en keurders die zowel je EPC als elektrische installaties kunnen bekijken.

Verder vertellen we je hoe je je huurprijs bepaald, wat je best in de verf zet en hoe, tot wat er in het huurcontract moet staan.

Deze gids bundelt alle zaken die je nodig hebt in een beknopt overzicht om het verhuren zonder zorgen te laten verlopen. Heb je toch graag wat meer uitleg? Bekijk van zeker onze blogartikels of stuur ons gerust een berichtje. Achteraan vind je handige checklists die makkelijk afdrukbaar zijn en die je kan afvinken naarmate je je weg vindt in dit proces.



Ben je klaar om je woning te verhuren? Dan gaan we aan de slag! →

01

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

De voorwaarden waaraan je woning moet voldoen

✓ Je huis moet voldoen aan de kwaliteitsnormen

Om zowel huurders als verhuurders te beschermen, heeft de Vlaamse overheid een uitgebreide lijst aan kwaliteitseisen opgesteld, waaraan elke huurwoning in Vlaanderen moet voldoen. Het gaat om eisen rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Dit zijn de belangrijkste:

- Minimale voorzieningen, waaronder een keuken, toilet, bad of douche en gootsteen
- Gegarandeerde structurele stabiliteit van het gebouw
- Veilige trappen
- Veilige gas-, elektriciteits- en verwarmingsinstallatie. Indien er geen verwarmingsinstallatie aanwezig is, moeten de aansluitingen ervoor voorzien zijn
- Geen ernstige vochtproblemen
- Natuurlijke verlichting
- Brandveiligheid (minstens één rookmelder op elke verdieping)
- Dubbele beglazing
- De oppervlakte van de woongedeelten (de totale netto-vloeroppervlakte is minstens 18m²)
- Winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden
- Ventilatie, verluchting en verlichtingsmogelijkheden
- Toegankelijkheid en het respect voor persoonlijke levenssfeer
- Aanwezigheid van drinkbaar water

✓ Naar de gemeente voor een conformiteitsattest

Wanneer de woning voldoet aan alle kwaliteitseisen, kan je bij de gemeente een conformiteitsattest aanvragen. Zo'n attest is niet verplicht – tenzij anders vermeld in het gemeentereglement – maar het bevestigt wel dat de woning conform is met de woningnormen. Zo zijn mogelijke huurders zeker dat jouw pand geschikt is om in te wonen. Belangrijk: op dat attest wordt ook het maximumaantal bewoners vermeld.

Het conformiteitsattest is meestal tien jaar geldig, tenzij de woning in de tussentijd ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt, er ingrijpende renovatiewerken uitgevoerd worden of er een proces-verbaal wordt opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie.

Energieprestatiecertificaat

- Een energieprestatiecertificaat (of EPC) heb je altijd nodig. Het EPC geeft je mogelijke huurders de nodige informatie over de energiezuinigheid. Ook in huur- of koopadvertenties wordt die energiescore vermeld. Dat wordt opgesteld door een energiedeskundige.
- Het certificaat is tien jaar geldig. Bij de verhuur van je woning voeg je een kopie van het originele document bij de huurovereenkomst. Na tien jaar moet je sowieso een nieuw EPC laten opmaken, maar ook als je je woning voor die tijd energiezuiniger hebt gemaakt mag je een nieuw exemplaar aanvragen.

Correct huurcontract

- Niet alleen je woning, maar ook je contract moet tot in de puntjes in orde zijn, wil je volgens de regels verhuren. Zo moeten alle rechten en plichten die opgenomen zijn in het contract in regel zijn met de huurwet. Hoe dat huurcontract eruitziet lees je later in deze gids.
- Na het afsluiten van de overeenkomst moet je huurcontract ook geregistreerd worden bij het registratiekantoor. Vanaf dan ben je helemaal in orde, en kan je met een gerust hart je woning overlaten aan je huurder.

02

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

Ken je pand

Jij kent je pand als geen ander. Tijd om dit te delen met anderen. Hoe meer informatie je kan geven, hoe beter. Soms zijn mensen echt naar iets specifiek opzoek, zoals een extra badkamer etc. Begin met het opsommen van de belangrijkste kenmerken voor de potentiële huurder.

Type pand

Wat voor woning wil je verhuren, een appartement, een huis, een villa, een kasteel... ?

Ligging

Gemeente en straat.

Bewoonbare oppervlakte

Het goed bepalen van je woonoppervlakte is niet simpel. Je moet namelijk goed nakijken of de ruimte die je voor ogen hebt wel meetelt voor de totale woonoppervlakte. Zo telt bijvoorbeeld een garage, berging of kelder niet mee, vermits je daar veelal niet woont.

Hoe meet je de bewoonbare oppervlakte?

1. Teken een **plan van het interieur** van je woning, waar je de vorm van elke kamer apart uittekent. Een gewone schets volstaat.
2. Probeer elke kamer te verdelen in **rechthoekige figuren**. Dit is het gemakkelijkst te berekenen.
3. Laat onafgewerkte ruimtes, opritten, voortuinen en veranda's achterwege.
4. Bereken de oppervlakte van elke ruimte door **de lengte van de rechthoeken te vermenigvuldigen met de breedte**. Meerdere rechthoeken per ruimte tel je samen op, alsook andere wiskundige figuren (zoals een driehoek) in je kamer.
5. De som van al deze oppervlakten is je woonoppervlakte.

Aantal slaapkamers

Ook de grootte van deze kamers is interessant voor de potentiële huurder.

Aantal badkamers/toiletten

Heb je een douche of een bad, of misschien wel allebei? Vaak vinden kandidaat-huurders het positief als een woning beide heeft. Verder is het ook nuttig om aan te geven of het toilet zich in de badkamer bevindt of in een aparte ruimte.

Oriëntatie van de tuin/ het terras (als deze er is)

Voor de oriëntatie van hun tuin verkiezen eigenaars meestal een zuidelijke richting. Maar hoe bepaal je dat juist? Hiervoor zijn verschillende tools beschikbaar online. Maar komt de zon op aan het uiteinde van je tuin? Dan is je tuin oostelijk georiënteerd.

Elektrische toestellen

Is er een aansluiting voor een wasmachine/ afwasmachine? Wat voor kookvuur is er aanwezig?

Bouw- en renovatiejaar

Heb je een recente woning of eerder eentje op leeftijd?

Energiezuinigheid

Een hele waardevolle en belangrijke factor in de laatste jaren: hoe energiezuinig is je woning, rekening houdend met de isolatiematerialen, EPC, ...

Bij een vastgoedadvertentie voor een woning in Vlaanderen moet je het volgende benoemen:

- EPC Waarde: Getal in kWh/m²
- EPC Certificaatnummer: Volledig of afgekorte unieke code

Bij een nieuwbouw (bouwaanvraag vanaf 2006) moet in de vastgoedadvertentie ook nog het E-peil van de woning vermeld worden.

Dat E-peil geeft weer of de woning voldoet aan de eisen van de energieprestatieregelgeving voor nieuwbouw.

Bij een vastgoedadvertentie voor een woning in Wallonië moet je het volgende benoemen:

- Energielabel (A++ tot G)
- EPC Certificaatnummer: Volledig of afgekorte unieke code
- Het totaal en het specifiek verbruik in kWh/m² per jaar

Voor een woning in Brussel moet je enkel het energielabel (A++ tot G) meegeven.

03

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

De huurprijs bepalen

Een woning verhuren begint bij het bepalen van de huurprijs. Er zijn in de wet geen verplichtingen, regels, maximumprijzen of minimumprijzen vastgelegd. Deze kan je dus volledig zelf bepalen, maar let wel op dat ze overeenkomt met wat de huurder ervoor in de plaats krijgt.

Om te weten of jouw huurprijs aanvaardbaar is, heeft de Vlaamse regering een tool ontwikkeld om na te gaan of de huurprijzen van woningen rechtvaardig zijn: [de huurschatter](#). Je kan op basis van heel wat criteria je woning omschrijven. Tot slot geef je zelf aan wat de voor jou ideale huurprijs zou zijn voor de woning en geeft de website een prijsinterval om aan te tonen tussen welke twee prijzen de huurprijs gerechtvaardigd zou zijn.

Betreft het een woning in een gebouw met meerdere woonunits, vergeet dan zeker niet om de **gemeenschappelijke kosten** in rekening te brengen.

Wat zijn de gemeenschappelijke kosten?

Eerst en vooral, zo'n gemeenschappelijke kosten zijn vooral kosten op de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw. Dat kan gaan van onderhoudskosten van het gebouw zoals de lift, het water-, gas-, energie- en brandstofverbruik, de bezoldiging en kosten van de syndicus en het loon van bijvoorbeeld personeel dat instaat voor onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De kosten kunnen verschillen door onder andere de aanwezige gemeenschappelijke delen, de staat of bouwjaar van het gebouw en het aantal aanwezige wooneenheden.

Best staat er in het huurcontract wie welke kosten of lasten moet betalen, indien dat niet het geval is gaat de huurder uit van het volgende:

- **Huurder**

Dit zijn nutsvoorzieningen zoals water, gas en elektriciteit. Maar ook de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Omdat je als huurder gebruik maakt van deze privédelens en gemeenschappelijke ruimtes, is deze voor jouw rekening.

Ook belastingen met betrekking op het gebruik van de woning vallen ten laste van de huurder.

- **Verhuurder**

De kosten om de woning geschikt te houden voor verhuur zijn ten laste van de verhuurder. Daarnaast zijn ook lasten zoals belastingen die op de eigendom van de woning slaan voor zijn rekening.

Op welke manier betalen?

Voor de afrekening van de gemeenschappelijke kosten en lasten bestaan er **twee manieren**. Ofwel wordt er maandelijks een forfaitair bedrag – een vast bedrag- aangerekend, ofwel kies je ervoor dat er een afrekening wordt gemaakt op basis van de werkelijke kosten en lasten. De huurder betaalt je dan maandelijks een provisie. Nadien krijgen ze éénmaal per jaar een afrekening van de werkelijke uitgaven.

Let wel, zowel de huurder als de verhuurder mogen op elk moment het forfaitaire systeem omzetten naar de werkelijke kosten. Dit moet echter aangevraagd worden bij de vrederechter. Wanneer de huurder bijvoorbeeld een jaarlijks forfaitair bedrag van 250 euro betaalt voor elektriciteitskosten, kan er gevraagd worden dat jij als verhuurder in elk

appartement een aparte elektriciteitsmeter installeert en iedere huurder zijn eigen verbruik betaalt.

Een forfaitaire kost kan ook worden herzien. Stel dat de huurder jaarlijks forfaitair 300 euro betaalt aan de verhuurder voor het gebruik van de elektriciteit. Wanneer de elektriciteitsprijzen bijvoorbeeld stijgen, kan je als verhuurder aan de vrederechter vragen om dit bedrag te verhogen.

04

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

Verhuur bekendmaken

Alle attesten verzameld? Dan ben je klaar om te verhuren. Je woning in de kijker zetten kan uiteraard op Zimmo, maar welke informatie deel je best in je advertentie?

De belangrijkste kenmerken

Wel, je begint eigenlijk met de belangrijkste kenmerken op te sommen, zoals de puntjes uit “Ken je pand”, maar ook:

- ✓ **Datum beschikbaarheid**
- ✓ **Overstromingsgevoeligheid**

VERPLICHT IN VLAANDEREN

Het risico op overstroming wordt vanaf 1 januari 2023 verduidelijkt met een nieuwe score: een **P-score** voor percelen zoals een (bouw)grond, weiland, natuurgebied, bos ..., en een **G-score** voor het gebouw of de gebouwen op een bebouwd perceel. Beide scores zal je moeten vermelden wanneer je een woning verhuurd.

De P(erceel)-score en G(ebouw)-score worden onderverdeeld in **4 klassen van A tot en met D** en naargelang de overstromingsbron (regen, vanuit de zee of vanuit rivieren):

- klasse A: geen overstroming gemodelleerd
- klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (sc2050);
- klasse C: kleine kans op overstromingen onder huidig klimaat;
- klasse D: middelgrote overstromingskansen onder huidig klimaat.

Heb je een P- en/of G-score in klasse D? Dan zal je ook het **overstromingssymbool** moeten vermelden in je vastgoedadvertentie.



Een goede beschrijving

Daarnaast is het een goed idee om een woordje uitleg te geven over de woning.

- Begin met een **korte inleiding** waarin je bovenstaande punten even opnieuw vermeld.
- Gebruik de ‘**gouden woorden**’ die hieronder vermeld worden voor het schrijven van een wervende tekst.
- Start met je rondleiding en **bespreek elke kamer** grondig.
- Wat zijn de **leukste kenmerken** en **opportuniteiten** van de woning?
- Wat maakt de woning **uniek**?
- Wat is het **energieverbruik** van je woning?
- Eindig met een slotlinea waarin je de huurder zo **nieuwsgierig** maakt dat ze graag de woning komen bezoeken. De 9 gouden woorden die huizen beter doen verhuren

Je zoekertje moet opboksen tegen alle andere woningen op de vastgoedmarkt, dus laat je het best zo veel mogelijk opvallen. Wij geven je graag enkele schrijftips die ervoor zorgen dat je beschrijving goed in de smaak valt.

De 9 gouden woorden die huizen beter doen vehuren

Je zoekertje moet opboksen tegen alle andere woningen op de vastgoedmarkt, dus laat je het best zo veel mogelijk opvallen. Wij geven je graag enkele schrijftips die ervoor zorgen dat je beschrijving goed in de smaak valt.

- **Wees specifiek**

Maar echt, specifiek. Wie op zoek is naar een huis of appartement, wil exact weten wat hij of zij kan verwachten. Als je de keuken beschrijft, is het dus best oké om te vermelden dat het werkblad van graniet of marmer is. Net zoals je vloer. Is het een speciale houtsoort uit Brazilië? Vertel het gerust. Hoe specifiek je bent, hoe geloofwaardiger je overkomt.

- **Eerlijkheid duurt het langst**

Eerlijkheid wordt gewaardeerd. potentiële huurders willen liever niet achteraf uitpluizen hoe de vork in de steel zit. Daarbij kan je alles duidelijk oplijsten. Dit kan gaan van de staat van het huis, tot de inrichting,... alle positieve én negatieve punten. En zeer belangrijk om te vermelden is het adres van de woning. Een te huur gestelde woning zonder adres wordt veel minder bekeken.

- **Schrijf foutloos**

Het ligt zo voor de hand, maar je zou schrikken hoeveel zoekertjes vol typfouten staan. Niet alleen ontbrekende inhoud, maar ook dramatische schrijffouten durven wel eens een zoekertje binnensluipen. Advertenties in drukletters of vol schrijffouten worden het minst serieus genomen. Even een spellingscontrole uitvoeren is dus de boodschap!

- **Renovatie**

Waar heel wat huizenjagers naar zoeken, zijn instapklaare woningen. Voor hen is het dus erg interessant om te weten dat er recentelijk gerenoveerd werd. Ook voor jou is dat van belang. Een huis waar weinig werk aan is, wordt immers sneller verhuurd én is uiteraard meer waard! Zet je renovatiewerken dus écht in de verf.

- **De buurt**

Wie op zoek is naar een huis, wil vooral ook weten waar het goed wonen is. De buurt is daarbij dus erg belangrijk. Als je weet waar potentiële huurders naar op zoek zijn, kan je die positieve punten uit jouw buurt in kaart brengen. Zo wordt je zoekertje vaker bezocht.

- **Licht**

Dit is vooral van toepassing op het visuele aspect. Veel zoekertjes worden weggeklikt bij gebrek aan foto's of bij foto's van slechte kwaliteit. Om je kamers ruimer te doen lijken, is het belangrijk om veel licht binnen te laten. Dat is met de foto's van je woning niet anders. Hoe aantrekkelijker de foto's voor de huurder, hoe beter.

- **Privacy**

Het is altijd een goed idee om de privacy stevig te onderlijnen in een zoekertje. Het is niet omdat mensen in een drukke stad willen wonen, dat ze hun hele leven te grabbel willen gooien. Meer privacy garanderen kan je bijvoorbeeld met een hoge omheining in de tuin.

- **Ruimte**

Heb je een open ruimte die de keuken verbindt met de eetkamer of de woonkamer? Zeker vermelden! Heel wat potentiële kopers zijn net op zoek naar ruimte, zelfs in de kleinste woningen. Een prachtige open ruimte is dus een voordeel, en die kan je uiteraard goed uitspelen in je zoekertje.

- **Unieke kenmerken**

Het ligt misschien voor de hand, maar als je woning uniek is in de buurt, speel dit dan zeker uit. Huurders zijn zeker geïnteresseerder in een woning die in het oog springt. Let wel op dat de woning ook uniek kan zijn voor anderen. Bekijk het dus niet vanuit emotioneel standpunt.

Goede foto's van je pand

Je kan een prachtige tekst geschreven hebben, toch zeggen beelden meer dan woorden! Wil je graag zelf de camera bedienen, lees dan zeker deze tips voor de ideale vastgoedfoto's. Ben je geen held(in) in het maken van de juiste plaatjes? Dan sturen wij graag een [professionele fotograaf](#) langs om voor jou de mooiste beelden te schieten.

✓ **Opgeruimd staat netjes**

Ruim je woning op vooraleer je start met het fotograferen. Een ordelijk huis of appartement creëert een gevoel van ruimte en rust. Verblijf je nog in de woning, wees dan voorzichtig met het uitstellen van waardevolle voorwerpen. Inbrekers hebben immers ook internet. Staat de woning leeg, kleedt deze in, bijvoorbeeld met kartonnen meubels, zodat de toekomstige bewoners zich kunnen voorstellen hoe het kan zijn om in jouw woning te leven. Hou overigens persoonlijke foto's uit het zicht want dit bemoeilijkt de inleving van een potentiële huurder.

✓ **Sfeer en gezelligheid**

Breng wat extra sfeer in huis. Een goedgevulde fruitschaal, een bos bloemen of een plant maken jouw woon- of eetkamer net dat tikkeltje gezelliger. Als je een open haard hebt, kan je deze in de winter gerust aansteken. Ook brandende kaarsen of andere sfeerverlichting zorgen voor aangename foto's.

✓ **Etaleer de pluspunten**

Met bovenstaande tips is jouw woning foto klaar, maar welke ruimtes ga je nu eigenlijk in de kijker zetten? Een gastenkamer is minder interessant dan de hoofdslaapkamer. Maak je foto's vanuit een hoek om de grootte van een kamer te benadrukken. Is er een leuke open haard of een mooi afgewerkt plafond aanwezig? Maak er close-ups van.

✓ **De juiste camera**

Voor je van start gaat misschien toch nog even dit... Het klinkt misschien evident, maar een goed digitaal fototoestel prefereert nog steeds de voorkeur boven de smartphone of tablet. Hoe handig onze mobiele toestellen ook zijn, ze zijn niet geschikt voor het nemen van foto's van en in je woning. Heb je trouwens een statief in huis? Maak er gebruik van, zo heb je geen last van wazige foto's. Dit levert nog mooiere kiekjes op.

✓ **Licht**

Neem je foto's overdag zodat het daglicht optimaal kan invallen. Als je trouwens de kans hebt, probeer op een zonnig i.p.v. druilerig moment te fotograferen. Steek nog even de lampen aan. Hou wel rekening met reflecties van spiegels en ramen. Je zou niet de eerste zijn die zichzelf per ongeluk fotografeert.

05

Wat moet je doen voordat je je woning kan verhuren?

Promotie

Nu je advertentie klaar is, is het tijd om zoveel mogelijk geïnteresseerden te lokken.

Een goed begin is om je advertentie te delen via **sociale media**. Laat deze zeker ook delen door al je kennissen!

Wil je daarnaast nog extra aandacht geven aan je woning, dan hebben we nog een optie.

Bestel een **gepersonaliseerd bord** om aan je gevel te hangen zodat elke voorbijganger weet dat jouw woning te huur staat.

Aan zo'n **verhuurbord** zijn wel enkele regels verbonden:

- De borden mogen geen veilige doorgang belemmeren.
- Op elk bord dien je ook de huurprijs en de gemeenschappelijke kost te vermelden.
- Immoborden moeten binnen de twee weken na verkoop of verhuring verwijderd worden.



01

Wat te doen tijdens zoektocht naar een huurder?

Voor het bezoek

Een goede voorbereiding is het halve werk. Daarom geven we je graag deze tips mee:



- Stel kandidaat huurders op voorhand al enkele vragen. Zo weet je of er duidelijke interesse is.
- Vermijd lege kamers. Heb je alles al ingepakt? Overweeg dan om kartonnen meubels te huren om de woning aan te kleden.
- Speel in op de zintuigen. Zorg ervoor dat de woning lekker ruikt en opgeruimd is.
- Leg alvast de attesten en documenten met info over je woning klaar.
- Een enthousiast huisdier kan fijn zijn, maar niet iedereen deelt die mening. Indien mogelijk zoek je even een opvang voor je geliefde bestjes.
- Berg al je persoonlijke foto's en eigendommen eventjes op. Het is moeilijk om jezelf in een woning voor te stellen als ze heel duidelijk van iemand anders is.
- Bereid jezelf voor op mogelijke vragen van de bezoekers. Denk maar aan "Wat houden de gemeenschappelijke kosten in?" tot "Hoe oud is de verwarmingsketel?" en "Welke energiekosten heb je in deze woning?".

02

Wat te doen tijdens zoektocht naar een huurder?

Tijdens het bezoek

Er zijn enkele mogelijkheden om potentiële nieuwe huurders te verwelkomen. Hou deze tips in gedachten wanneer ze langskomen:

Tips voor een bezichtiging

- Kies voor een bezoek overdag in plaats van 's avonds. In het daglicht ogen je ruimtes ruimer.
- Geef mensen ook de tijd even alleen rond te lopen in de woning. Zonder het gevoel van constant gevolgd te worden beginnen potentiële huurders sneller te dromen en de inrichting te maken in hun verbeelding. Door ze alleen te laten kunnen ze dit ook open communiceren naar hun partner toe.
- Probeer jezelf los te koppelen van de woning en open te staan voor opmerkingen van een ander. Bekijk dit niet als kritiek, elke smaak is namelijk verschillend.
- Stel aan het einde van de rit zeker de vraag of de woning overeenkomt met hun verwachtingen. Is dit niet het geval, dan is het een goed idee om je advertentie hierop aan te passen.



01

Hoera,
een huurder!

De huurovereenkomst

Goed nieuws: iemand wil jouw woning huren! Dan is het tijd om een huurcontract op te stellen. Deze moet altijd schriftelijk worden opgemaakt. Maar wat moet erin staan en wat moet je nog in rekening houden?

Gegevens **VERPLICHT**

Identiteit van alle partijen:

- **Natuurlijke personen**

Naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en rijksregisternummer, bij gebrek van rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld.

- **Rechtspersonen**

De maatschappelijke naam en zetel en het ondernemingsnummer.

De huurprijs **VERPLICHT**

De partijen mogen de huurprijs in onderling overleg bepalen. Daarbij zijn er wel 2 beperkingen:

- De **verlenging van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen** gebeurt onder dezelfde voorwaarden. De huurprijs mag dus niet worden gewijzigd, al blijft indexatie wel mogelijk.

- Bij **opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder** mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs van de eerste overeenkomst van korte duur. Een indexatie of herziening van de huurprijs wegens energiebesparende maatregelen blijft wel mogelijk.

Haal je mogelijkheid tot indexatie ook aan naar je huurder toe. Bij een schriftelijke huurovereenkomst mag de huurprijs éénmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Dat kan altijd, behalve als de huurovereenkomst die mogelijkheid uitsluit.

De indexatie van de huurprijs gebeurt niet automatisch, maar moet door de belanghebbende partij (meestal de verhuurder) schriftelijk worden gevraagd.

Huurwaarborg

Een huurder dient voor de aanvang van het huurcontract ook de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening te storten. Dit wordt ook mee in het huurcontract beschreven.

De verhuurder is niet verplicht een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren:

- De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan drie maanden huur.
- Het is niet toegestaan om een combinatie van waarborgen te stellen of om de waarborg samen te stellen op een andere manier die niet in het Vlaams Woninghuurdecreet is voorzien. Het is de huurder die kiest hoe hij de huurwaarborg stelt.

Waarom betaal je eigenlijk voor een huurwaarborg?

Wel, om de verhuurder te beschermen dat hij of zij na de huurperiode opnieuw een pak moet investeren in de huurwoning door schade, wordt er op die manier gerekend met een huurwaarborg, al gaan we er gewoon vanuit dat een huurder de woning als een goede huisvader/moeder onderhoudt.

Wat je gaat verhuren **VERPLICHT**

Vermeld het type woning, het adres en om welke woning het gaat als het zich in een appartementsgebouw bevindt. Vervolgens volgt er een precieze omschrijving van de verhuurde woning waarin alle ruimtes en delen van het gebouw worden vermeld inclusief de tuin, balkon, garages en dergelijken.

De plaatsbeschrijving **VERPLICHT**

Om zowel huurder als verhuurder te beschermen bij een dispuut -om onder andere de waarborg terug te krijgen- wordt er voor aanvang van de huurtermijn een plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze moet gebeuren terwijl de woning onbewoond is of tijdens de eerste maand van de verhuring. De plaatsbeschrijving vormt het bewijs van de staat van de woning bij het begin van de huur.

Renovatiewerken, onderhoud en herstellingen **VERPLICHT**

Zijn er herstellingen of renovatiewerken nodig in de woning? Dan is het geen slecht idee om deze te laten opnemen in je huurcontract.

Normaal zijn alle herstellingen ten laste van de verhuurder, behalve:

- Kleine herstellingen (bv. Grasmaaien, gebroken glas vervangen, verwarmingsketel laten nakijken, etc...).
- Herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder.
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Het onderhoud en reinigen van de woning is altijd ten laste van de huurder

Herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht zijn altijd voor de rekening van de verhuurder.

Wat bij dringende herstellingen?

- Als de woning tijdens de huur dringende herstellingen nodig heeft die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet de huurder die toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is.
- Als de herstellingen meer dan 30 dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.
- Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de overeenkomst laten ontbinden.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerend goed is verplicht door de verhuurder te betalen.

Verzekeringen

Geen woning zonder verzekering uiteraard. De huurder is aansprakelijk voor brand -en waterschade, tenzij hij bewijst dat die brand niet door zijn schuld is ontstaan (bv door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie) Daarom kan een huurder zich best verzekeren voor de volledige duur van de huurovereenkomst tegen risico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Laat dit ook in het huurcontract zetten.

Hoelang je de woning verhuurt

VERPLICHT

Het is uiteraard ook belangrijk om te weten hoelang je huurder in het pand gaat wonen en vanaf wanneer het contract ingaat. Omschrijf duidelijk of het gaat om een verhuur van korte termijn (3 jaar of minder), 9 jaar of zelfs levenslang.

Vulgariserende toelichting

VERPLICHT

Deze vulgariserende toelichting bestaat uit een uitgebreide informatiebrochure, die uitleg geeft aan zowel huurder als verhuurder omtrent alle spelregels van het Vlaams Woninghuurdecreet. Er moet geen kopie van deze vulgariserende toelichting toegevoegd worden als bijlage. Het is voldoende dat u in het huurcontract verwijst naar de vulgariserende toelichting. Dit kunt u eenvoudigweg doen door een link naar de online versie: (<http://www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats>) op te nemen in het huurcontract.

In Brussel en Wallonië een extra bijlage!

Hier moet een toelichtende bijlage opgesteld worden die de huurder en verhuurder moet inlichten over enkele belangrijke aspecten van de huisvestingscode, o.a. de vorm en de duur van de huurovereenkomst, de huurprijs, de huurherstellingen en het oplossen van conflicten.

02

Hoera,
een huurder!

Registratie

Samen met alle bijvoegsels (zoals eventuele wijzigingen en plaatsbeschrijving) moet het huurcontract verplicht worden geregistreerd.

De verhuurder moet zorgen voor de registratie van het huurcontract binnen de 2 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.



01

De woning
is verhuurd,
wat nu?

Onderhoud van de huurwoning

't Is zover, je hebt een huurder gevonden voor je woning. De komende periode hoef je niet zo gek veel te doen, tenzij de huurder je opbelt voor een reparatie. Ga dan zeker na wat het probleem is en bekijk welke partij de kosten moet dragen.

Er zijn **8 grote domeinen** waar er verschillende kosten zijn voor de verhuurder.

1. Het schrijnwerk

- Een slepende deur omdat de vloer omhoog komt
- De deur valt niet meer in het slot
- De deur is rot geworden door normale slijtage
- Condens tussen het dubbelglas
- De as van de rolluik is gebroken
- De trap is stuk door een fout in de constructie
- Er zit houtworm in de trap of de leuning of treden zijn rot
- Het verluchttingsrooster is verouderd

2. De inrichting

- Er zijn scheuren in de vloer door de verzakking van het gebouw
- Meer dan 10 plinten hangen los door zetting of opstijgend vocht
- De vloer is verzakt of zelfs omhoog gekomen

3. De verwarming

- Er is een lek bij de cv-ketel of ze werkt niet zoals het moet
- De radiator komt los van de muur door scheuren in de muur
- De radiator of de thermostaat is versleten

4. Het sanitair

- Lavabo, bad, douche of gootsteen zijn verouderd en versleten
- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door slechte constructie

- Er is een lek bij de waterleiding of de afvoerbuis waar je niet bij kan
- Er zit elektriciteit op de kranen, de lavabo, het bad, de douche of de gootsteen
- Er is geurhinder bij de WC
- De WC is versleten en verouderd

5. Het metselwerk

- Het pleisterwerk van het plafond valt naar beneden
- Er is vochtschade door opstijgend vocht
- De muurtegels komen los door zetting van het gebouw
- Alle herstellingen aan de gevel

6. De elektriciteit

- De schakelaar of het stopcontact werkt niet door een defect in een onbereikbare leiding
- De schakelaar of het stopcontact is verouderd en versleten
- De hoofdschakelaar van de zekeringkast is kapot
- Er zit verlies op de elektrische leidingen

7. Het dak

- De dakpannen zijn los of kapot
- De isolatie is beschadigd door regen of het regent gewoon binnen
- De schoorsteen is gebarsten, kapot of staat scheef door ouderdom of constructie
- De dakgoot lekt omdat ze verouderd of versleten is of omdat er een gat in zit
- Er zit een gat in de regenpijp of ze komt los van de muur

8. Rond het huis

- De brievenbus is verouderd of verroest
- De oprit of het terras is beschadigd door een constructiefout, ouderdom of slijtage
- Het houtwerk van het tuinhuis is rot of het dak komt los

02

De woning
is verhuurd,
wat nu?

Wat als je huurder (niet) heel de periode blijft?

Tijdens de verhuurtermijn kan de huurder steeds -en zonder motief- ervoor kiezen om het contract op te zeggen. Wanneer ze echter te vroeg vertrekken, kan je een schadevergoeding vragen. Let wel: als verhuurder kan je hen ook niet zomaar het huis uitzetten.

Contract van lange termijn

In de meeste gevallen kan je huurder op ieder moment de huurwoning opzeggen. Met een huurcontract van lange termijn, eentje van 9 jaar, kan je huurder wanneer hij maar wil jou laten weten dat hij vertrekt.

Ze moeten hierbij wel steeds rekening houden met de afgesproken opzegtermijn van minstens drie maanden. Hierna betalen ze de opzegvergoeding en is alles oke.

- Wie tijdens het eerste jaar de woning verlaat, betaalt een boete van drie maanden huur.
- Het beëindigen van het contract in het tweede jaar, betekent een boete van twee maanden huur
- Tot slot betaal je één maand huur boete wanneer je tijdens het derde jaar vertrekt

Contract van korte termijn

Bij een huurovereenkomst van korte termijn -3 jaar of minder- kan de huurder ook de woning vroegtijdig verlaten.

In **Vlaanderen** mag de huurder de overeenkomst altijd opzeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden en een vergoeding van anderhalve maand huur wanneer hij opzegt in het eerste jaar, een maand huur in het tweede jaar of een halve maand huur in het derde jaar.

In **Wallonië** kan de huurder de huurovereenkomst op elk moment beëindigen mits een opzegtermijn van 3 maanden en een betaling van een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst pas vervroegd beëindigen na het eerste jaar door een betaling van één maand huur.

In **Brussel** is het niet mogelijk om een huurovereenkomst van een periode van minder dan zes maanden vervroegd op te zeggen. Wanneer de huurovereenkomst langer is dan zes maanden kan de huurder vervroegd opzeggen mits een betaling van één maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst pas vervroegd beëindigen na het eerste jaar door een betaling van één maand huur.

Voorwaarden voor verhuur van de woning



Kwaliteitsnormen

- Minimale voorzieningen, waaronder een keuken, toilet, bad of douche en gootsteen
- Gegarandeerde structurele stabiliteit van het gebouw
- Veilige trappen
- Veilige gas-, elektriciteits- en verwarmingsinstallatie. Indien er geen verwarmingsinstallatie aanwezig is, moeten de aansluitingen ervoor voorzien zijn
- Geen ernstige vochtproblemen
- Natuurlijke verlichting
- Brandveiligheid (Minstens één rookmelder op elke verdieping)
- Dubbele beglazing
- De oppervlakte van de woongedeelten
- Winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden
- Ventilatie, verluchting en verlichtingsmogelijkheden
- Toegankelijkheid en het respect voor persoonlijke levenssfeer
- Aanwezigheid van drinkbaar water



Conformiteitsattest



Energieprestatiecertificaat



Correct huurcontract

Informatie voor bekendmaking



Het type pand



De ligging



De bewoonbare oppervlakte



Het aantal slaapkamers

Ook de grootte van deze kamers is interessant voor de potentiële huurder



Het aantal badkamers/toiletten

Ligbad of douche



De oriëntatie van de tuin/het terras (als deze er is)



Elektrische toestellen

Is er een aansluiting voor een wasmachine/afwasmachine?

Wat voor kookvuur is er aanwezig?



Het bouw- en renovatiejaar



Energiezuinigheid

Een hele waardevolle en belangrijke factor in de laatste jaren: hoe energiezuinig is je woning, rekening houdend met de isolatiematerialen, EPC, ...

Bij een vastgoedadvertentie voor een woning in Vlaanderen moet je het volgende benoemen:

- EPC Waarde: Getal in kWh/m²
- EPC Certificaatnummer: Volledig of afkorte unieke code

Bij een vastgoedadvertentie voor een woning in Wallonië moet je het volgende benoemen:

- Energielabel (A++ tot G)
- EPC Certificaatnummer: Volledig of afgekorte unieke code
- Het totaal en het specifiek verbruik in kWh/m² per jaar

Voor een woning in Brussel moet je enkel het energielabel (A++ tot G) meegeven.



Datum beschikbaarheid



Overstromingsgevoeligheid/waterparagraaf

VERPLICHT IN VLAANDEREN



Goede foto's van je pand



Goede beschrijving van je pand

De huurovereenkomst



Gegevens **VERPLICHT**

Identiteit van alle partijen

Natuurlijke personen: Naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en rijksregisternummer, bij gebrek van rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld.

Rechtspersonen: De maatschappelijke naam en zetel en het ondernemingsnummer.



De huurprijs **VERPLICHT**

Haal je mogelijkheid tot indexatie ook aan naar je huurder toe.



De Huurwaarborg

Een huurder dient voor de aanvang van het huurcontract ook de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening te storten. Dit wordt ook mee in het huurcontract beschreven.



Wat je gaat verhuren

VERPLICHT

Vermeld het type woning, het adres en om welke woning het gaat als het zich in een appartementsgebouw bevindt. Vervolgens volgt er een precieze omschrijving van de verhuurde woning waarin alle ruimtes en delen van het gebouw worden vermeld inclusief de tuin, balkon, garages en dergelijken.



De plaatsbeschrijving

VERPLICHT

Renovatiewerken, onderhoud en herstellingen (Verplicht)



Verzekeringen



Hoelang je de woning verhuurt **VERPLICHT**

Omschrijf duidelijk of het gaat om een verhuur van korte termijn (3 jaar of minder), 9 jaar of zelfs levenslang.



Vulgariserende toelichting

VERPLICHT



In Brussel en Wallonië een extra bijlage!

Hier moet een toelichtende bijlage opgesteld worden die de huurder en verhuurder moet inlichten over enkele belangrijke aspecten van de huisvestingscode, o.a. de vorm en de duur van de huurovereenkomst, de huurprijs, de huurherstellingen en het oplossen van conflicten.